



PUTUSAN

Nomor 139/G/2021/PTUN.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara Pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa secara elektronik (*e-court*), telah menjatuhkan Putusan dalam perkara antara:

1. **SUKO SARJONO, AK.**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Jalan BB No. 41 RT. 009 RW. 004, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
2. **SUKO SUSILO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Swasta, Beralamat di Jalan Kampung Duri Barat No. 6 RT. 006 RW. 012, Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
3. **SUKO SUTOMO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Swasta, Beralamat di Jalan Jawa No. 160 RT. 004 RW. 007, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03/MA-AB/XII/2021 tertanggal 03 Desember 2021, memberikan Kuasa Khusus kepada;
 1. **MOHAMMAD ADZAN, S.H.,M.H.,M.Kn.**;
 2. **ALFONSUS BERSADY, S.H.**;Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum "**Mohammad Adzan, S.H.,M.H.,M.Kn. & Rekan**" yang beralamat di Jalan Raya Kemang Bogor, Pesona Batavia, Blok A.III No. 1 & 2 Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor;
Dengan alamat elektronik *adzlanlawyer@gmail.com*;
Untuk Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGUGAT**;

Halaman 1 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



M E L A W A N

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR,

berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong - Bogor;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3584/SKU-
MP.01.02/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 dalam
hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : **SRI DEWI MARLINA PUTRI, S.H.,M.H.**
NIP : 19781213 200604 2 003
Pangkat/Gol : Penata Tk.I (III/d)
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
2. Nama : **ARIA WIJAYA, S.H.**
NIP : 19841029 201101 1 004
Pangkat/Gol : Penata (III/c)
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
3. Nama : **UPI SURASTI, S.H.**
NIP : 19660507 198603 2 000
Pangkat/Gol : Penata Tk. I (III/d)
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan
4. Nama : **ZULASMA FADJRIYAH, S.H.**
Jabatan : PPNNP
5. Nama : **AKRAM ZULKIFLI, S.H.**
Jabatan : PPNNP
6. Nama : **FARIZ INDRA MALIK, S.H.**
Jabatan : PPNNP
7. Nama : **ROBHY HARYANTO, S.H.**
Jabatan : PPNNP

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;



2. PT. KENCANA JAYAPROPERTI AGUNG, Badan Hukum Perdata yang didirikan di negara dan menurut hukum Indonesia, berkedudukan di Summarecon Bogor Office, Jalan Summarecon Bogor Boulevard Utama, Kelurahan Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor. Dalam hal ini diwakili oleh **LYDIA TJIO** dan **Ir. SHARIF BENYAMIN**, Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, yang berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Yang Mengikat Di Luar Rapat Umum Pemegang Saham PT. KENCANA JAYAPROPERTI AGUNG Nomor 74 tanggal 19 Juli 2019 yang dibuat dihadapan DEWI HIMIJATI TANDIKA, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat didalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan Surat dari Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-0305613 tanggal 30 Juli 2019, masing-masing bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur dari dan oleh karena itu dan atas nama PT. KENCANA JAYAPROPERTI AGUNG;

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Desember 2021 memberi kuasa kepada :

1. **REINIER MAYAS, S.H.**
2. **ALBERT JOENIO, S.H.**
3. **HERMAN ZAKARIA, S.H.**
4. **YAHYA RUDY, S.H.**
5. **GERALD AKHTA, S.H.**
6. **AXEL, S.H.**
7. **BARON HENRI SUNARYO, S.H.**

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat-Advokat, Berkantor di "KANTOR ADVOKAT



REINIER, ALBERT & REKAN" di Jalan Boulevard Timur
Blok NB I No. 49, Kelapa Gading, Jakarta Utara;
Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah membaca;

- Gugatan Penggugat tanggal 13 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 13 Desember 2021 dengan register perkara Nomor 139/G/2021/PTUN.BDG, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan terakhir tanggal 10 Januari 2022;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 139/PEN-DIS/2021/PTUN.BDG, tanggal 13 Desember 2021, tentang pemeriksaan dengan acara biasa;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 139/PEN-MH/2021/PTUN.BDG, tanggal 13 Desember 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 139/PEN-PPJS/2021/PTUN.BDG, tanggal 13 Desember 2021, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 139/PEN-PP/2021/PTUN.BDG, tanggal 13 Desember 2021, tentang penetapan hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 139/PEN-HS/2021/PTUN.BDG, tanggal 10 Januari 2022, tentang penetapan hari dan tanggal sidang terbuka untuk umum;
- Putusan Sela Nomor 139/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 17 Januari 2022 tentang masuknya pihak Tergugat II Intervensi;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 139/PEN-MH/2021/PTUN.BDG tanggal 4 April 2022 tentang Pergantian Majelis Sementara;

Halaman 4 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



- Berkas perkara dan bukti surat dari para pihak, serta mendengar keterangan saksi di persidangan yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 13 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung secara elektronik pada tanggal 13 Desember 2021 dengan register perkara Nomor 139/G/2021/PTUN.BDG, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan terakhir tanggal 10 Januari 2021, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut;

I. Obyek Sengketa.

Bahwa Tergugat telah menerbitkan Keputusan berupa :

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon tanggal 4 Oktober 2017 Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017, luas 54.279 m² atas nama PT.Kencana Jayaproperti Agung.
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2020, luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung.

II. Kewenangan Mengadili.

Bahwa Obyek Sengketa ini telah berpindah kepada PT. Kencana Jayaproperti Agung tanpa melalui proses hukum. Tindakan dan Perbuatan Tergugat jelas, terang dan riil menimbulkan sengketa di Bidang Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 50 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

1. Pasal 47 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 berbunyi :
"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara".



2. Pasal 50 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 berbunyi : ”
Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama “.

Terkait dengan Pasal 47 dan Pasal 50 tersebut diatas, maka Pasal 1 ayat (9) dan ayat (10) Undang - Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan antara lain :

- 1) Pasal 1 ayat (9) berbunyi : *”Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata”*.
- 2) Pasal 1 ayat (10) berbunyi : *”Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam Bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk Sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku”*.

Dengan demikian, maka Tergugat adalah Badan atau Pejabat Pemerintahan di Daerah Kabupaten Bogor telah mengeluarkan keputusan yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final. Oleh sebab itu, Obyek Sengketa ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

III. Kepentingan.

Bahwa dengan berpindahnya Obyek sengketa ini kepada PT. Kencana Jayaproperti Agung kepentingan Para Penggugat dirugikan karena tidak bisa menguasai dan tidak dapat dipindah tangankan kepada orang lain. Karena itu, Para Penggugat mengajukan gugatan



ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *"Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau direhabilitasi"*.

IV. Tenggang Waktu / Batas Waktu.

Bahwa pada hari Selasa, 14 September 2021 ada Rapat di Kantor Tergugat disaat itu baru diketahui secara lisan Obyek Sengketa. Setelah itu, Surat Tergugat Nomor : 2435/SP.MP.91.02/IX/2021 tanggal 15 September 2021, Perihal Pengantar klarifikasi Notulen. Didalam Surat ini terlampir hasil Rapat tanggal 14 September 2021 tersebut. Keberatan diajukan Para Penggugat dengan Surat tanggal 15 Nopember 2021 Nomor : 28/MA-AB/XI/2021. Hingga gugatan ini didaftarkan Tergugat tidak menjawab Surat Para Penggugat.

Untuk itu, Gugatan yang diajukan Para Penggugat masih dalam batas waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan Puluh Hari, terhitung sejak atau saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pajabat Tata Usaha Negara "*.

V. Alasan - alasan Gugatan.

1. Bahwa Para Penggugat memiliki 2 (dua) Bidang tanah di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor. Landasan hukum 2 (dua) Bidang tanah tersebut adalah Surat dari Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara tanggal 4 Mei 1987 Nomor : B/116/V/1987, Perihal Penyelesaian Sertifikat. Dalam Surat ini terlampir gambar lokasi, karena itu tanah seluas



5.000 m² terletak di Blok C-7 dan tanah seluas 2.635m² terletak di Blok D- 7 dengan batas - batas sebagai berikut :

1.1. Luas tanah 5.000 m².

- a) Sebelah Utara dengan Paerang.
- b) Sebelah Selatan dengan Ny. Chyrriyati.
- c) Sebelah Barat dengan Dirgomo.
- d) Sebelah Timur Suhandi Pratadimaja.

Tanah seluas 5.000 m² ini masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 262/Cibanon, tanggal 4 Oktober 2017, Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017.

1.2. Luas tanah 2.635 m²

- a) Sebelah Utara dengan Sunarto Haryadi.
- b) Sebelah Selatan dengan Jalan setapak.
- c) Sebelah Barat dengan Iman Soepeno.
- d) Sebelah Timur dengan Abdullah,BA.

Tanah seluas 2.635 m² masuk dalam Sertipikat Hak Bangunan No. 340/Cibanon, tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018, tanggal 30-01-2020.

Batas tanah terhitung sejak terbitnya Nomor Obyek Pajak dari tahun 2000 hingga sekarang, yaitu :

Lokasi tanah 5.000 m², terletak di RT 04, RW 05 Desa Cibanon dengan batas sebagai berikut :

- a) Sebelah Utara dengan Udi.
- b) Sebelah Selatan dengan Usep.
- c) Sebelah Barat dengan Somad.
- d) Sebelah Timur dengan Sarta.

Lokasi tanah seluas 2.635 m² terletak di RT 04, RW 05, Desa Cibanon dengan batas - batas sebagai berikut :

- a) Sebelah Utara dengan Usep.
- b) Sebelah Selatan dengan Jalan setapak.
- c) Sebelah Barat dengan Engkos.



d) Sebelah Timur Ubed.

2. Bahwa Surat Direktorat Agraria atas nama Gubernur Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat Nomor : 593.01/754/Dls.ag/1987, tanggal 25 Juli 1987, Perihal Penyelesaian Sertifikat. Pada Halaman 2 (dua) angka (5) huruf a disebutkan bahwa berdasarkan penelitian dilapangan anggota PAM - AURI telah menganggap tanah tersebut sejak tahun 1975 sampai saat ini yang dikelola dengan baik. Kemudian Surat dari Kepala Kantor Agraria Kabupaten Bogor dahulu sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 591/460/1987 tanggal 20 Juni 1987. Pada halaman terakhir angka (2) disebutkan bahwa Anggota PAM - AURI menggarap tanah dengan baik sejak tahun 1975 di dua Desa yang berbatasan yakni Desa Cipayang Kecamatan Cisarua dan Desa Cibanon (Desa pemekaran dari Desa Katulampa) Kecamatan Kedunghalang, setelah dilaksanakan penelitian lapangan. Dan tahun 2000 Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor menerbitkan Nomor Obyek Pajak (NOP) kepada Para Penggugat berdasarkan Undang - Undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sehingga Pajak dibayar dari tahun 2000 hingga sekarang. NOP (Nomor Obyek Pajak) ini dituangkan dalam bentuk SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Nomor : 32.03.170.002.008-0052.0 seluas 5.000 m² atas nama Sardjoe, SmHk dan No. 32.03.170.002.008-0080.0 seluas 2.635 m² atas nama Sardjoe, SmHk.

Apabila dihitung masa garap tanah ini mencapai 46 (empat puluh enam) tahun. Sehingga menurut Pasal 1963 KUHPerdara tidak perlu dipaksakan untuk membuktikan atas haknya. Bunyi lengkap Pasal 1963 KUHPerdara ini, adalah Seseorang yang dengan itiked baik memperoleh sesuatu barang tak bergerak, sesuatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu bezit selama dua puluh tahun,

Halaman 9 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itiked baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya. Penguasaan tanah ini diperkuat dengan :

- a) Surat Pernyataan Pelepasan / Oper Alih Garapan yang dibuat pada hari Kamis, 26 Juli 2012, mengetahui Kepala Desa Cibanon, Drs. Ujang Supriadi.
 - b) Surat tidak Sengketa yang dibuat oleh H. Sardjoe, SmHK tanggal 12 Juli 2021, Saksi Ketua RW 05, Saudara Ujang Supriatna, Ketua RT 04, Saudara Dasep dan mengetahui Kepala Desa Cibanon, Drs. Ujang Supriadi.
 - c) Surat Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor No. 9/3/2349/Bappenda/2021 tanggal 2 Juli 2021 mengakui adanya SPPT / PPB merupakan salah satu produk administrasi perpajakan. Dan berfungsi sebagai Surat Ketetapan dan Pembayaran Pajak.
3. Bahwa bukti administrasi Para Penggugat sebagaimana diuraikan pada butir (1) dan butir (2) tersebut diatas tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku. Sehingga Para Penggugat ingin meningkatkan status tanah menjadi hak milik, maka pada bulan Agustus 2020 ke lokasi untuk mengukur tanah ternyata dihadapang oleh Satpam (Satuan Pengamanan) dari PT. Summarecon. Sehingga tanggal 08 Mei 2021 Para Penggugat mengirim Surat kepada Kepala Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor. Dan Surat ini dijawab oleh Kepala Desa dengan Surat tanggal 30 April 2021 Nomor : 593/04/IV/2021 yang intinya tanah seluas 5.000 m² dan tanah seluas 2.635 m² sudah dikuasai oleh PT. Summarecon.
4. Bahwa Para Penggugat mengirim Surat kepada Tergugat tanggal 09 April 2021 No. 12/MA-AB/IV/2021. Dijawab dengan

Halaman 10 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Surat tanggal 14-05-2021 No.1421/S.Ket-HP.03.02/V/2021, Perihal diduga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Summarecon. Setelah itu, Para Penggugat mengirim Surat kepada Tergugat tanggal 9-9-2021 Nomor : 26/MA-AB/IX/2021, Perihal pengambilan data aspek dan pertek Tata Ruang PT. Kencanajaya Properti Agung. Karena tidak ada jawaban dari Tergugat, maka Para Penggugat mengirim Surat kepada Tergugat sehingga dijawab dengan Surat tanggal 01 Juli 2021 No. 1873/Und-MP.01.02/VII/2021, Perihal Undangan. Hasil pertemuan dikirim Tergugat dengan Surat tanggal 15 September 2021 No. 2453/SP-MP.01.02/IX/2021 dengan melampirkan Notulen klarifikasi. Dari Surat ini diketahui, bahwa diatas tanah Para Penggugat terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon tanggal 4 Oktober 2017, Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016 tanggal 25-09-2017, luas 54.279 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung. Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2020, luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung.

5. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon, tanggal 4 Oktober 2017, Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017 atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung diatas tanah Para Penggugat seluas 5.000 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon, tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2020, luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung diatas tanah Para Penggugat seluas 2.635 m².

Perbuatan Tergugat ini melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu :

- 1) Pasal 6 ayat (2) yang berbunyi : "Dalam Pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Badan Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk



melaksanakan kegiatan - kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang - undangan yang bersangkutan.

- 2) Pasal 17 ayat (2) yang berbunyi : "Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersangkutan.
- 3) Pasal 18 ayat (4) yang berbunyi: "Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan".

Tentang penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis oleh Tergugat hanya merupakan teori belaka. Artinya tidak pernah dilakukan oleh Tergugat. Pernyataan Para Penggugat didasarkan pada kepentingan Para Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah tersebut. Kalau benar diadakan penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah tentu Para Penggugat diminta persetujuan atau kesepakatan. Ternyata diatas 2 (dua) bidang tanah ini sudah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon tanggal 4 Oktober 2017, Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017 luas 54.924 m² atas nama PT. Kencana Jayapropert Agung. Dan terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon, tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2020 luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung. Dengan demikian, Tergugat melanggar Peraturan Perundang - undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : "*Keputusan Tata*



Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku”.

Disamping itu, Tergugat melanggar Pasal 10 ayat (1) Undang - Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengenai AUPB (Asas - Asas Umum Pemerintahan yang Baik). Karena tanah Para Penggugat seluas 5.000 m² dan 2.635 m², terletak di RT 04, RW 05, Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor sudah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon, tanggal 4 Oktober 2017, Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017, luas 54.279 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung dan sudah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon, tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018, tanggal 30-01-2020, luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung tanpa memberikan ganti kerugian. Sehingga proses terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon, tanggal 4 Oktober 2017, Surat Ukur No. 214/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017, luas 54.279 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon, tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018, tanggal 30-01-2020, luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung bertentangan dengan asas kecermatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang - Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Dengan demikian, maka Tergugat melanggar asas - asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: *”Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas - asas umum pemerintahan yang baik”.*

Halaman 13 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Kesimpulan, Tergugat melanggar Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang - Undang No. 5 Tahun 1086 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu, mohon dibatalkan.

Berdasarkan hal - hal yang terurai diatas Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa, mengadili dan selanjutnya memutuskan perkara a quo ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 - 2.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon, tanggal 4 Oktober 2017 Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017 luas 54.279 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung.
 - 2.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon, tanggal 22 April 2020 Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018, tanggal 30-01-2020 luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung.
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret :
 - 3.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 262/Cibanon, tanggal 4 Oktober 2017 Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016 tanggal 25-09-2017 luas 54.279 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung.
 - 3.2. Sertipikak Hak Milik Nomor : 340/Cibanon, tanggal 22 April 2020 Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2020 luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung dari Buku tanah Tergugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 31 Januari 2022 melalui aplikasi e-court pada hari Senin Januari 2022 Jam; 09.59 WIB, demikian pula dengan Pihak Tergugat II Intervensi telah mangajukan Jawabannya tertanggal 24 Januari 2022 melalui aplikasi e-court pada hari Senin, 24 Januari 2022 Jam; 08:36 WIB yang selanjutnya diterima oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim pada Persidangan elektronik (e-litigasi) masing-masing tanggal 31 Januari 2022, dan 24 Januari 2022 sebagai berikut;

JAWABAN TERGUGAT;

DALAM EKSEPSI

I. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (*ABSOLUTE COMPETENTIE*)

1. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan/tuntutan pokok obyek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan/Keperdataan, hal ini nampak jelas dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 angka romawi V dimana PARA PENGGUGAT mendalilkan adalah sebagai pemilik 2 (dua) bidang tanah di Desa Cibanon Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor berdasarkan Surat dari Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara tanggal 4 Mei 1987 Nomor:B/116/V/1987, Perihal Penyelesaian Sertipikat dilampiri gambar lokasi objek sengketa seluas 5.000 M² di blok C-7 dan seluas 2.635 M² di blok D-7 terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor dengan batas-batas :

1.1. Luas tanah 5.000 M²

- a) Sebelah Utara dengan Paerang
- b) Sebelah Selatan dengan Ny. Chyrriyati
- c) Sebelah Barat dengan Dirgomo
- d) Sebelah Timur Suhandi Pratadimaja

Tanah seluas 5.000 M² ini masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 262/Cibanon tanggal 4 Oktober 2017, Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017.

1.2. Luas tanah 2.635 m²

Halaman 15 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Sebelah Utara dengan Sunarto Haryadi.
- b) Sebelah Selatan dengan Jalan setapak.
- c) Sebelah Barat dengan Iman Soepono.
- d) Sebelah Timur dengan Abdullah, BA.

Tanah seluas 2.635 m² masuk dalam Sertipikat Hak Bangunan No.340/Cibanon, tanggal 22 April 2020.

Batas tanah terhitung sejak terbitnya Nomor Objek Pajak dari tahun 2000 oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor menerbitkan Nomor Objek Pajak (NOP) kepada Para Penggugat berdasarkan Undang-Undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sehingga Pajak dibayar dari tahun 2000 hingga sekarang. NOP (Nomor Objek Pajak) ini dituangkan dalam bentuk SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Nomor : 32.03.170.002.008-0052.0 seluas 5.000 m² atas nama Sardjoe, SmHk dan No.32.03.170.002.008-0080.0 seluas 2.635 m² atas nama Sardjoe, SmHk yaitu :

- Lokasi tanah 5.000 m², terletak di RT 04, RW 05 Desa Cibanon dengan batas sebagai berikut :
 - a) Sebelah Utara dengan Udi.
 - b) Sebelah Selatan dengan Usep.
 - c) Sebelah Barat dengan Somad.
 - d) Sebelah Timur dengan Sarta.
 - Lokasi tanah seluas 2.635 m² terletak di RT 04, RW 05, Desa Cibanon dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a) Sebelah Utara dengan Usep.
 - b) Sebelah Selatan dengan Jalan setapak.
 - c) Sebelah Barat dengan Engkos.
 - d) Sebelah Timur dengan Ubed.
2. Bahwa yang pada intinya PENGUGAT satu-satunya memiliki bidang tanah seluas 5.000 M² di blok C-7 dan seluas 2.635 M² di blok D-7 terletak di Desa Cibanon, Kecamatan

Halaman 16 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Sukaraja, Kabupaten Bogor *a quo* yaitu berdasarkan Bahwa penguasaan tanah ini diperkuat dengan :

- a) Surat Pernyataan Pelepasan / Oper Alih Garapan yang dibuat pada hari Kamis, 26 Juli 2012, mengetahui Kepala Desa Cibanon, Drs. Ujang Supriadi.
- b) Surat tidak Sengketa yang dibuat oleh H. Sardjoe, SmHk tanggal 12 Juli 2021, Saksi Ketua RW 05, Saudara Ujang Supriatna, Ketua RT 04, Saudara Dasep dan mengetahui Kepala Desa Cibanon, Drs. Ujang Supriadi.
- c) Surat Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor No. 9/3/2349/Bappenda/2021 tanggal 2 Juli 2021 mengakui adanya SPPT/PBB merupakan salah satu produk administrasi perpajakan. Dan berfungsi sebagai Surat Ketetapan dan Pembayaran Pajak.

Sementara itu dilain pihak sertipikat-sertipikat yang menurut Penggugat masuk pada Objek sengketa yang merupakan :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon, tanggal terbit 04 Oktober 2017 Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016 tanggal 25 September 2017 luas 54279 m2 atas nama Kencana Jayaproperti Agung diterbitkan oleh tergugat berdasarkan dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN-10.10/2019 tanggal 22 November 2020.
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon, tanggal terbit 22 April 2020 Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30 Januari 2020 luas 7294 m2 atas nama Kencana Jayaproperti Agung diterbitkan oleh tergugat berdasarkan dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN-10.10/2019 tanggal 22 November 2020.

Sehingga dengan demikian, substansi permasalahan *a quo* merupakan masalah hak kepemilikan atas tanah/



keperdataan, dan seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri yang dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Para Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 4, pasal 62 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 -10 - 1993 Nomor:224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

*Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai **Sertipikat Tanahnya**, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari **Peradilan Umum**;*

Hal tersebut sesuai dengan Kaidah Hukum yang tercantum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

1. Nomor Perkara : 93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998.

Kaidah Hukum : Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan



dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru;

2. Nomor Perkara : 16 K/TUN/2009 Tanggal 26 Februari 2001

Kaidah Hukum : Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya ;

3. Nomor Perkara : 22 K/TUN/1996 Tanggal 27 Juli 2001

Kaidah Hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

4. Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999.

Kaidah Hukum : Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata;

Bahwa selaku demikian permasalahan a quo adalah murni merupakan masalah kepemilikan/keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan a quo yang diajukan melalui PTUN Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam bagian Eksepsi berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu

Halaman 19 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya;

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana angka romawi V butir 5 halaman 5-6, yang pada intinya menyatakan "Objek Sengketa Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan Peraturan perundang – undangan yang berlaku";
3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek gugatan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
4. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon, tanggal terbit 04 Oktober 2017 Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016 tanggal 25 September 2017 luas 54279 m2 atas nama Kencana Jayaproperti Agung diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN-10.10/2019 tanggal 22 November 2020.
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon, tanggal terbit 22 April 2020 Surat Ukur No.1191/Cibanon/2018 tanggal 30 Januari 2020 luas 7294 m2 atas nama Kencana Jayaproperti Agung diterbitkan oleh tergugat berdasarkan dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN-10.10/2019 tanggal 22 November 2020.
5. Bahwa Penerbitan Sertipikat obyek sengketa tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri

Halaman 20 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;

6. Bahwa guna membantu Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengadili, memeriksa serta memutus perkara in litis dalam menyelesaikan perkara in litis, bersama ini disampaikan kronologis atas permasalahan tersebut yaitu :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 262/Cibanon

- Terbit tanggal 04-10-2017, Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016 tanggal 25-09-2017 luas 54.279 m² atas nama PT Kencana Jaya Properti Agung yang terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No 144/HGB/BPN.32/2017 tanggal 12-06-2017 yang berasal dari Tanah Negara bekas Recht Van Erpacht Verponding No .25
- Pada tanggal 30-07-2020 dibebani Hak Tanggungan Nomor 06933/2020 Peringkat Pertama oleh APHT PPAT Lalitaiswari Januputri Nomor 02/2020 tanggal 22-07-2020 kepada PT Bank Danamon Indonesia TBK berkedudukan di Jakarta Selatan.

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 340/Cibanon,

- Terbit tanggal 22-04-2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2018 luas 7.294 m² atas nama PT Kencana Jaya Properti Agung terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat dengan Nomor : 1352/HGB/BPN-10.10/2019 tanggal 22-11-2019 yang berasal dari Tanah Negara bekas Recht Van Erpacht Verponding Nomor : 25

Halaman 21 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



7. Bahwa tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB);

Sehingga Tergugat tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*Detournement De Povoit*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (*Willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Jis Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersbut diatas penerbitan sertifikat-sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta :

Halaman 22 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah sesuai dengan azas legalitas ;
- Tidak berbuat sewenang-wenang (*De tornement de pouvoir*);
- Tidak berbuat sekehendak hati (*Willekeur*);
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI

DALAM EKSEPSI

A. TENTANG PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI

1. Dari apa yang dapat dibaca dengan terang dan jelas dalam surat gugatan Para Penggugat bahwa alasan-alasan yang dijadikan sebagai dasar oleh Para Penggugat dalam perkara ini antara lain adalah:
 - Bahwa Para Penggugat merupakan ahliwaris Sardjoe, SmHk berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Depok Nomor : 259/Pdt.P/2021/PA.Dpk., tanggal 16 September 2021 tentang Fatwa Waris;

Halaman 23 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa diatas tanah Para Penggugat yang terdiri dari 2 (dua) bidang masing-masing luas 5.000 m² dan 2.635 m² terletak di RT.004, RW.005 Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
- Bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut telah berpindah ke PT. Kencana Jayaproperti Agung tanpa proses hukum;
- Bahwa dengan berpindahnya Obyek Sengketa kepada PT. Kencana Jayaproperti Agung kepentingan Para Penggugat dirugikan karena tidak bisa menguasai dan tidak dapat dipindah tangankan kepada orang lain;
- Bahwa tanah tersebut berasal dari Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara sebagaimana suratnya tanggal 4 Mei 1987 Nomor:B/116/V/1987 dengan lampiran :
 1. Denah/Gambar lokasi tanah garapan;
 2. Daftar nama-nama pemilik kavling, dimana nomor urut 25 dan nomor urut 35 tertulis nama Sardju adalah orangtua kandung Para Penggugat;
- Bahwa Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor menerbitkan Obyek Pajak (NOP) yang dituangkan dalam bentuk SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dengan Nomor: 32.03.170.002.008-0052.0 seluas 5.000 m² dan Nomor : 32.03.170.002.008-0080.0 seluas 2.635 m² pajak dibayar Para Penggugat dari tahun 2000 hingga sekarang;

Sedangkan berdasarkan Notulen Klarifikasi Permasalahan Adanya Keberatan dan Permohonan Mediasi oleh Sdr. Mohammad Adzan Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kencana Jayaproperti Agung,

Halaman 24 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, tertanggal 14 September 2021, yang dihadiri oleh :

1. Pimpinan Rapat
Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
2. Peserta Rapat
 - a. Sdr.Mohammad Adzan.
 - b. Sdr.Alfons Bersady.
 - c. Sdr.Yahya Rudi (Perwakilan PT.Kecana Jayaproperti Agung).
 - d. Sdr.Agus Dwi Wahyu (Perwakilan PT.Kencana Jayaproperti Agung).
 - e. Kepala Kantor Pertanahan Bogor.
 - f. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
 - g. Sdr.Kepala Desa Cibanon.

Diperoleh Hasil :

- Berdasarkan titik koordinat yang disampaikan oleh Sdr.M.Adzan pada saat Rapat dan dilakukan plotting diketahui bahwa tanah yang diklaim oleh Sdr.M.Adzan telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No.340/Cibanon dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.262/Cibanon dan selanjutnya kepada Sdr. Mohammad Adzan dipersilahkan mengajukan upaya hukum melalui Lembaga Peradilan.
2. Dari fakta-fakta sebagaimana terurai diatas, menurut hemat Tergugat II Intervensi hal yang harus dibuktikan terlebih dahulu kebenaran hukumnya yaitu benarkah mendiang Sardju (orangtua Para Penggugat) memiliki 2 (dua) bidang tanah garapan yang tercatat dalam SPPT No.32.03.170.002.008-0052.0 seluas 5.000 m² dan No.32.03.170.002.008-0080.0 seluas 2.635 m² dan

Halaman 25 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



benarkah diatas tanah-tanah tersebut diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.340/Cibanon dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.262/Cibanon atas nama Tergugat II Intervensi,yang karenanya masih terdapat masalah keperdataan terkait dengan kepemilikan mendiang Sardjoe/Para Penggugat sebagai ahliwarisnya berhak atas tanah tersebut dan menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan dasar atau alasan bahwa tanah a quo yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.340/Cibanon dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.262/Cibanon yang merugikan Para Penggugat;

Dengan demikian, menurut hemat Tergugat II Intervensi, Para Penggugat terlebih dahulu harus dapat membuktikan kebenaran hukum kepemilikannya atas 2 (dua) bidang tanah tersebut. Kepentingan hukum Para Penggugat untuk menggugat 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat II Intervensi di Pengadilan Tata Usaha Negara baru timbul jika berdasarkan putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, terbukti secara hukum kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah garapan tersebut ada pada pihak Para Penggugat dan tanah tersebut masuk dalam Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat II Intervensi. Atas dasar itu kiranya barulah melahirkan hak gugat (Legal Standing) bagi Para Penggugat untuk mempersoalkannya di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Untuk membuktikan kebenaran hukum atas kepemilikan 2 (dua) bidang tanah yang diakui sebagai milik Para Penggugat tersebut bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan ada pada kewenangan Pengadilan Negeri;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Seandainya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II Intervensi mohon mengajukan eksepsi-eksepsi lainnya lebih lanjut dibawah ini:

B. TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU

Gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang telah lewat batas waktu oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon diterbitkan pada tanggal 4 Oktober 2017 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon diterbitkan pada tanggal 22 April 2020 dan demikian pula apabila dihitung dari tanggal diterimanya surat dari Bupati Bogor Nomor: 591/1348/Dal, prihal informasi tentang Izin Lokasi oleh Para Penggugat tertanggal 28 Juli 2021 (Vide gugatan Para Penggugat dalam perkara No.118/G/2021/PTUN.BDG) yang juga sedang berjalan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari telah terlewati, sehingga karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

C. TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah bersifat kabur (obscuur libel), oleh karena tanah-tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat II Intervensi bukan hanya tanah yang diklaim oleh Para Penggugat sebagai milik Para Penggugat yang masuk dalam Obyek

Halaman 27 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Sengketa melainkan banyak tanah-tanah lain yang telah dibebaskan oleh Tergugat II Intervensi dan termasuk dalam Obyek Sengketa, sehingga andaikata tuntutan Para Penggugat dapat dikabulkan, maka hal tersebut akan berakibat hukum dengan tanah-tanah lain yang telah dibebaskan secara sah oleh Tergugat II Intervensi dan telah diterbitkan pula Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat. Andaikata tanah yang diklaim Para Penggugat dimaksud benar tumpang tindih dengan tanah SHGB No. 262/Cibanon dan SGHB No.340/Cibanon -"Quod Non"-, toh Para Penggugat hanya mempunyai kepentingan untuk menggugat sepanjang seluas tanah yang diklaim oleh Para Penggugat saja, padahal baik luas tanah SHGB No. 262/Cibanon dan maupun luas tanah SGHB No. 340/Cibanon luasnya melebihi tanah yang diklaim oleh Para Penggugat;

Berdasarkan Eksepsi diatas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus perkara gugatan Para Penggugat tersebut dengan putusan :

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat II Intervensi;
- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat, setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Seandainya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II Intervensi mohon agar segala apa yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan dalam Eksepsi-Eksepsi diatas, dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;
2. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis;
3. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil angka 2 gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat menguasai, menggarap dan merawat tanah milik Para



Penggugat yang masuk dalam Obyek Sengketa selama 46 (empat puluh lima) tahun, karena faktanya, Sdr. Mohammad Adzan selaku kuasa Para Penggugat mengakui bahwa klien kami (i.c. Para Penggugat) memang tidak tinggal disana, namun punya penggarap keluarga (vide angka 7 Notulen Klarifikasi tanggal 14-09-2021), dengan demikian jelas bahwa Para Penggugat tidak pernah menguasai Obyek Sengketa, selain itu andaikata benar -quod non- Para Penggugat menguasai, menggarap dan merawat Obyek Sengketa sudah pasti Para Penggugat akan mengetahui, berkeberatan dan menolak pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat saat itu sebagai syarat untuk terbitnya Obyek Sengketa milik Tergugat II Intervensi namun hal itu tidak pernah terjadi;

4. Perlu Para Penggugat ketahui, sejak Tergugat II Intervensi membebaskan tanah Obyek Sengketa dari Sdr. ASEP RAHAYU, baik surat bukti kepemilikannya maupun penguasaan phisiknya telah diserahkan oleh Sdr. ASEP RAHAYU dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi sampai diterbitkannya SHGB No. 262/Cibanon dan SGHB No. 340/Cibanon oleh Tergugat, sama sekali tidak pernah ada keberatan yang diajukan oleh siapapun juga termasuk oleh Para Penggugat;
5. Tergugat II Intervensi pun menolak dengan tegas dalil alasan gugatan angka 2 Para Penggugat yang berkaitan dengan SPPT Nomor : 32.03.170.002.008-0052.0 dan SPPT Nomor : 32.03.170.002.008-0080.0, oleh karena SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor bukan merupakan instansi yang berwenang untuk menyatakan hak kepemilikan atas tanah dan Pasal 1963 KUHPdata tidak ada relevansinya untuk dipermasalahkan dalam perkara ini;
6. Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil angka 4 Gugatan Para Penggugat, oleh karena Penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat telah dilakukan menurut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku selain itu



Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan sama sekali tidak bertentangan dengan Undang-Undang No 9 tahun 2004, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, maupun Undang-Undang No. 30 tahun 2014, sehingga oleh karenanya Tergugat sama sekali tidak melakukan pelanggaran perundang-undangan yang berlaku dan juga sama sekali tidak bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik serta Azas Keterbukaan maupun Azas Kepastian Hukum dan Azas Kecermatan;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, Tergugat II Intervensi mohon kehadiran Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memberi putusan:

- Menolak seluruh gugatan Para Penggugat, setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pihak Para Penggugat telah mengajukan Repliknya yang diterima oleh Majelis Hakim pada Persidangan elektronik (e-litigasi) tanggal 7 Pebruari 2022 dan 14 Pebruari 2022 ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya yang diterima oleh Majelis Hakim pada persidangan elektronik (e-litigasi) tanggal 21 Pebruari 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda Bukti P – 1 sampai dengan Bukti P – 34, yakni sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P – 1 Fotocopy Penetapan Nomor 259/Pdt.P/2021/PA.Dpk Tentang Ahli Waris Almarhum Sardjoe tanggal 14 September 2021;
2. Bukti P – 2 Fotocopy surat pernyataan tidak sengketa atas tanah seluas kurang lebih 5000 M² yang dibuat tanggal 26 Juli 2012 oleh H. Sardjoe, Sm.Hk.;
3. Bukti P – 3 Fotocopy surat pernyataan tidak sengketa atas tanah seluas kurang lebih 2635 M² yang dibuat tanggal 26 Juli 2012 oleh H. Sardjoe, Sm.Hk.;
4. Bukti P – 4 Fotocopy surat tugas yang diberikan oleh Sardjoe kepada Ahya tertanggal 4 September 1976;
5. Bukti P – 5 Fotocopy surat pernyataan atas nama Salim tertanggal 1 Januari 2022;
6. Bukti P – 6 Fotocopy surat pernyataan atas nama Ujang H tertanggal 1 Januari 2022;
7. Bukti P – 7 Fotocopy surat pernyataan pelepasan pemindahan tanah garapan pemerintah di Desa Katulampa (PAM AURI) tertanggal 4 September 1976;
8. Bukti P – 8 Fotocopy surat pernyataan pelepasan pemindahan tanah garapan pemerintah di Desa Katulampa (PAM AURI) tertanggal 4 September 1976;
9. Bukti P – 9 Fotocopy surat setor pajak/falidasi tahun 2000 sampai dengan tahun 2021 atas tanah seluas 2.635 M²;
10. Bukti P – 10 Fotocopy surat setor pajak/falidasi tahun 2000 sampai dengan tahun 2021 atas tanah seluas 5.000 M²;
11. Bukti P – 11 Fotocopy surat dari Direktorat Agraria Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.01/458/Ditag/1986 tertanggal 28 Mei 1986, Perihal Risalah laporan mengenai kasus tanah Pasir Angin, Desa Cipayung, Kecamatan Cisarua,

Halaman 31 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



antara rakyat pemilik penggarap tanah dengan PT. Property Java semenjak tahun 1972 hingga sekarang;

12. Bukti P – 12 Fotocopy surat dari Direktorat Agraria Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.01/754/Ditag/1987 tertanggal 25 Juli 1987, Perihal penyelesaian sertipikat;
13. Bukti P – 13 Fotocopy surat dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor 593/230-Pem tanggal 4 Mei 1988 Perihal Penyelesaian status tanah negara seluas \pm 256.8655 Ha bekas HGU PT. SINAR PROSES di Desa Gunung Geulis Kec. Kedung Halang dan seluas \pm 156.3373 Ha bekas hak pakai PT. PROPERTY JAVA di Desa Cipayung Kecamatan Cisarua dan Desa Gunung Geulis, Desa Cibanon, Kecamatan Kedung Halang;
14. Bukti P – 14 Fotocopy surat dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor Nomor 593/143-Bapp tanggal 19 Juni 1989 Perihal usulan penataan tanah bekas hak pakai atas nama PT. property Java seluas 156 Ha di Desa Cipayung, Kec. Cisarua;
15. Bukti P – 15 Fotocopy surat Tanda Terima dari Badan Pertimbangan Daerah Kabupaten Tingkat II Bogor Nomor 134/02-BPD tertanggal 26 Juli 1989 Perihal Areal lahan tanah negara eks Property Java dan peningkatan status perwakilan kecamatan menjadi kecamatan;
16. Bukti P – 16 Fotocopy surat dari Deputy Bangunan Tahun 2013 tertanggal Operasi Ub Direktorat Pengamanan atas nama Kepala Staf Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara Nomor B/116/V/1987 tertanggal 4 Mei 1987 Perihal Penyelesaian Sertipikat;

Halaman 32 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti P – 17 Fotocopy surat dari Kepala Desa Cibanon Nomor 593/04/IV/2021 tertanggal 30 April 2021 Perihal Surat Balasan;
18. Bukti P – 18 Fotocopy lembaran target rincikan ulang tanah garapan Purnawirawan TNI-AU;;
19. Bukti P – 19 Fotocopy surat dari Badan Pengelolaan Pendapatan daerah Kabupaten Bogor Nomor 973/1807/Bappenda tertanggal 10 April 2021 perihal tanggapan perihal double leter C di Desa Cibanon;
20. Bukti P – 20 Fotocopy lembaran berita di media sosial (Kabarindoraya.com Bogor) Bupati Bogor Ade yasin selamatkan puncak di komersialisasi;
21. Bukti P – 21 Fotocopy surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 2453/SP-MP.01.02/IX/2021 tanggal 15 September 2021 perihal pengantar notulen klarifikasi;
22. Bukti P – 22 Fotocopy berita acara pelaksanaan mediasi nomor 591/2334/BAD/Dal/2021 tanggal 6 Oktober 2021;
23. Bukti P – 23 Fotocopy bukti transaksi setoran tunai di Bank Jabar;
24. Bukti P – 24 Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dibayar tanggal 14 Oktober 2020 untuk luas tanah 5.000 M2;
25. Bukti P – 25 Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dibayar tanggal 14 Oktober 2020 untuk luas tanah 2.635 M2;
26. Bukti P – 26 Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dibayar pada bulan Mei 2021 untuk luas tanah 5.000 M2;

Halaman 33 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



27. Bukti P – 27 Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dibayar pada bulan Mei 2021 untuk luas tanah 2.635 M2;
28. Bukti P – 28 Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dibayar tanggal 9 Maret 2022 untuk luas tanah 5.000 M2;
29. Bukti P – 29 Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dibayar tanggal 9 Maret 2022 untuk luas tanah 2.635 M2;
30. Bukti P – 30 Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dibayar di Bank Jabar dengan luas tanah 2.635 M2
31. Bukti P - 31 untuk 17 tahun;
Fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dibayar di Bank Jabar dengan luas tanah 5.000 M2 untuk 17 tahun;
32. Bukti P – 32 Fotocopy Salinan Putusan Komisi Informasi Propinsi Jawa Barat Nomor:1177/PTSN-MK.MA/KI-JBR/III/2022 tanggal 23 Maret 2022;
33. Bukti P – 33 Fotocopy Surat Nomor: 02/MA-AB/III/2022 tanggal 30 Maret 2022 Perihal: Gubernur Propinsi Jawa Barat Memberikan Izin Prinsip Pembebasan Tanah Garapan Seluas 50 hektar pada tanggal 28 Juli 1975 Nomor: 549/A.1/2/75 Kepada Sardjoe dan kawan-kawan, Siapakah Pemberi Izin Garap Kepada Budi Santoso, H. Sobari dan Asep Rahayu Sehingga Terbit SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) Kepada Yang Bersangkutan;
34. Bukti P – 34 Fotocopy Tanda Terima Surat Para Penggugat Oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya,
Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda Bukti T – 1 sampai dengan Bukti T – 76, yakni sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 262/Cibanon tertanggal 4 Oktober 2017 dengan Surat Ukur Nomor 124/Cibanon/2016 tertanggal 25-9-2016 dengan luas 54.279 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung;
2. Bukti T – 2 Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 340/Cibanon tertanggal 22 Agustus 2020 dengan luas 7.294 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung;
3. Bukti T – 3 Fotocopy Sampul Warkah Hak Guna Bangunan No. 262/Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
4. Bukti T - 4 a Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Sutino, SH.,M.Kn.;
Bukti T - 4 b Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Lydia Tjio;
5. Bukti T – 5 Fotocopy surat kuasa Lydia Tjio kepada Sutino, SH.,M.Kn.;
6. Bukti T – 6 Fotocopy Permohonan Pendaftaran Hak atas nama Lydia Tjio qq. PT. Kencana Jayaproperti Agung tertanggal 18 September 2017;
7. Bukti T - 7 a Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 144/HGB/BPN.32/2017 tertanggal 12 Juni 2017 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 95.695 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung, berkedudukan di

Halaman 35 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon,
Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;

- Bukti T - 7 b Fotocopy Daftar Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 144/HGB/BPN.32/2017 tertanggal 12 Juni 2017 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 95.695 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung, berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
8. Bukti T – 8 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017 atas nama H. Sobari/Garapan;
9. Bukti T - 9 a Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor 2237/2015 tanggal 18-02-2015 atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung;
- Bukti T - 9 b Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor 3417/2015 tanggal 14-08-2015 atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung;
10. Bukti T – 10 Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 11 Juli 2017 atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung dan lampiran fotocopy bukti pembayaran/setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tanggal 11 Juli 2017;
11. Bukti T – 11 Fotocopy Sampul Warkah Hak Guna Bangunan No. 340/Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
12. Bukti T – 12 Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Priscilla Sriwuryani dan Lydia Tjio;

Halaman 36 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti T – 13 Fotocopy surat kuasa Lydia Tjio dan Tuan Aris Agung qq. PT. Kencana Jayaproperti Agung Nomor : 001/KJA-SKuasa/I/2020 tanggal 03 Januari 2020;
14. Bukti T – 14 Fotocopy Permohonan Pendaftaran SK atas nama Lydia Tjio qq. PT. Kencana Jayaproperti Agung;
15. Bukti T - 15 a Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN.10.10/2019 tertanggal 22 Nopember 2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 12.837 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
- Bukti T - 15 b Fotocopy Daftar Lampiran I Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN.10.10/2019 tertanggal 22 Nopember 2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 12.837 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
- Bukti T - 15 c Fotocopy Lampiran II Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN.10.10/2019 tertanggal 22 Nopember 2019;
16. Bukti T – 16 Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2020 tanggal 07 Januari 2020 atas nama Asep Rahayu
17. Bukti T – 17 Fotocopy Peta Bidang tanah Nomor 1894/2018 atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung;
18. Bukti T – 18 Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 08 Januari 2020 atas nama PT.

Halaman 37 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kencana Jayaproperti Agung dan lampiran fotocopy bukti pembayaran/setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tanggal 17 Desember 2019;

19. Bukti T – 19 Fotocopy Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor 310.2-5981/PAN"A"/VIII/2019 tanggal 22-08-2019;
20. Bukti T – 20 Fotocopy Daftar Hadir Panitia A Kabupaten Bogor;
21. Bukti T – 21 Fotocopy Daftar Hadir Panitia A Kabupaten Bogor Petugas Lapang;
22. Bukti T – 22 Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Lapang Oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 22-08-2019;
23. Bukti T – 23 Fotocopy Risalah Pengolahan Data (RPD) Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kencana Jaya Properti Agung, Berkedudukan di Jakarta Pusat, Atas Tanah Yang Terletak Di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
24. Bukti T – 24 Fotocopy Penerimaan Biaya Sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Dalam Rangka Pemeriksaan Tanah Atas Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Kencana Jayaproperti Agung Atas Tanah Seluas 12.780 M2, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
25. Bukti T - 25.a Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor 1894/2018 tanggal 22-03-2018 atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung;
- Bukti T – 25 b Fotocopy Peta Bidang Tanah Nomor 6399/2018 tanggal 25-07-2018 atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung;
26. Bukti T – 26 Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap Tentang Pemanfaatan Lahan Diatas Hak Garapan Di Desa

Halaman 38 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Cibanon Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 1.200 M2 atas nama Dedih bin Usup tertanggal 2 Desember 2013;

27. Bukti T – 27 Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Dedih bin Usup tanggal 2 Desember 2013;
28. Bukti T – 28 Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap Tentang Pemanfaatan Lahan Diatas Hak Garapan Di Desa Cibanon Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 5.270 M2 atas nama Asep Rahayu tanggal 10 Maret 2014;
29. Bukti T – 29 Foto copy surat pernyataan tidak sengketa atas nama Asep Rahayau tanggal 10 Maret 2014 ;
30. Bukti T – 30 Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap Tentang Pemanfaatan Lahan Diatas Hak Garapan Di Desa Cibanon Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 6.80 M2 atas nama Dedih Bin Usup tanggal 18 Juli 2014;
31. Bukti T – 31 Foto copy surat pernyataan tidak sengketa atas nama Dedih Bin Usup tanggal 18 Juli 2014 ;
32. Bukti T – 32 Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap Tentang Pemanfaatan Lahan Diatas Hak Garapan Di Desa Cibanon Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 566 M2 atas nama Hotib ;
33. Bukti T – 33 Foto copy surat pernyataan tidak sengketa atas nama Hotib tanggal 13 Juli 2013 ;
34. Bukti T – 34 Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap Tentang Pemanfaatan Lahan Diatas Hak Garapan Di Desa Cibanon Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 831 M2 seluas atas nama Asep Rahayu tanggal 10 Maret 2014 ;
35. Bukti T – 35 Foto copy surat pernyataan tidak sengketa atas nama Asep Rahayu tanggal 10 Maret 2014 ;

Halaman 39 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bukti T – 36 Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap Tentang Pemanfaatan Lahan Diatas Hak Garapan Di Desa Cibanon Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 1.260 M2 nama Asep Rahayu tanggal 10 Maret 2014 ;
37. Bukti T – 37 Foto copy surat pernyataan tidak sengketa atas nama Asep Rahayu tanggal 10 Maret 2014 ;
38. Bukti T – 38 Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap Tentang Pemanfaatan Lahan Diatas Hak Garapan Di Desa Cibanon Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 3.604 M2 nama Jejen tanggal 12 Februari 2014 ;
39. Bukti T – 39 Foto copy surat pernyataan tidak sengketa atas nama Jejen tanggal 12 Februari 2014 ;
40. Bukti T – 40 Fotocopy Surat Pernyataan Penggarap Tentang Pemanfaatan Lahan Diatas Hak Garapan Di Desa Cibanon Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor seluas 490 M2 nama Ujang Hadi tanggal 12 Februari 2014;
41. Bukti T – 41 Foto copy surat pernyataan tidak sengketa atas nama Ujang Hadi tanggal April 2014 ;
42. Bukti T – 42 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Dedih B. Usup tahun 2018;
43. Bukti T – 43 Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Dedih B. Usup tahun 2018 ;
44. Bukti T – 44 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Ujang B. Hadi tahun 2018;

Halaman 40 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Bukti T – 45 Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Ujang B. Hadi tahun 2018 ;
46. Bukti T – 46 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Jejen tahun 2018;
47. Bukti T – 47 Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Jejen tahun 2018;
48. Bukti T – 48 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Dedih B. Usup tahun 2018;
49. Bukti T – 49 Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak dedih B. Usup tahun 2018;
50. Bukti T – 50 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Hotib tahun 2018;
51. Bukti T – 51 Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Hotib tahun 2018;
52. Bukti T – 52 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Asep Rahayu tahun 2018;
53. Bukti T – 53 Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Asep Rahayu tahun 2018;
54. Bukti T – 54 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Asep Rahayu tahun 2018;
55. Bukti T – 55 Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Asep Rahayu tahun 2018;

Halaman 41 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56. Bukti T – 56 Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Asep Rahayu tahun 2018;
57. Bukti T – 57 Fotocopy surat tanda terima setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Asep Rahayu tahun 2018;
58. Bukti T – 58 Photo copy surat permohonan hak guna bangunan Ny. Lydia Tjio & Aris Agung bertindak untuk atas nama PT Kencana Jaya Properti Agung tanggal 22-05-2019 ;
59. Bukti T – 59 Photo copy surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon ;
60. Bukti T – 60 Photo copy surat pernyataan;
61. Bukti T – 61 Photo copy surat pernyataan;
62. Bukti T – 62 Photo copy surat keterangan nomor:593/18/VIII/2019 tanggal 26-06-2019 ;
63. Bukti T – 63 Photo copy akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.09 tanggal 18 Nopember 2015 ;
64. Bukti T – 64 Photo copy akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.13 tanggal 18 Nopember 2015 ;
65. Bukti T – 65 Photo copy akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.14 tanggal 18 Nopember 2015 ;
66. Bukti T – 66 Photo copy akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.15 tanggal 18 Nopember 2015 ;
67. Bukti T – 67 Photo copy akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.18 tanggal 18 Nopember 2015 ;
68. Bukti T – 68 Photo copy akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.19 tanggal 18 Nopember 2015 ;
69. Bukti T – 69 Photo copy akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.20 tanggal 18 Nopember 2015 ;
70. Bukti T – 70 Photo copy akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.16 tanggal 18 Nopember 2015 ;

Halaman 42 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

71. Bukti T – 71 Photo copy peta bidang tanah nomor 2016/2018
72. Bukti T – 72 Photo copy peta bidang tanah nomor 2020/2018
73. Bukti T – 73 Photo copy keputusan bupati bogor nomor 591.1/00071/BPT/2013 tanggal 21 Agustus 2013 tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada PT. Kencana Jayaproperti Agung untuk memperoleh tanah seluas ± 2.200.000 M2 yang diperlukan dalam rangka pembangunan perumahan dan fasilitasnya di desa cibanon dan desa nagrak kecamatan sukaraja ;
74. Bukti T – 74 Photo copy surat perintah setor nomor berkas permohonan 167032/2019 ;
75. Bukti T – 75 Photo copy tanda terima dokumen nomor berkas permohonan 167032/2019;
76. Bukti T – 76 Photo copy Lampiran 13

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda Bukti T.II.Intv.-1 sampai dengan Bukti T.II.Intv.-15, yakni sebagai berikut:

1. Bukti T II Int – 1 Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 262/Cibanon/2016, Surat Ukur Nomor 124/Cibanon/2016 tanggal 25-09-2017, seluas 54.279 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 04 Oktober 2017;
2. Bukti T II Int – 2 Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 340/Cibanon/2016, Surat Ukur Nomor 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2020, seluas

Halaman 43 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.294 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan
3. Bukti T II Int – 3 Foto copy Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.1/001/00071/BPT/2013 Tentang Pemberian Izin Lokasi Kepada PT. Kencana Jayaproperti Agung Untuk Memperoleh Tanah Seluas + 2.200.000 M² Yang Diperlukan Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Dan Fasilitasnya di Desa Cibanon dan Desa Nagrak Kecamatan Sukaraja tanggal 21 Agustus 2013;
 4. Bukti T II Int – 4 Fotocopy Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor 98/PTP-IL/32.01/400/2013 tanggal 16-08-2013;
 5. Bukti T II Int – 5 Fotocopy Surat Izin Lokasi Yang Diterbitkan Oleh Lembaga OSS Untuk PT. Kencana Jayaproperti Agung tanggal 9 Maret 2021;
 6. Bukti T II Int – 6 Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 144/HGB/BPN.32/2017 tanggal 12-06-2017 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 95.695 M², Atas Nama PT. Kencana Jayaproperti Agung, Berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak Di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
 7. Bukti T II Int – 7 Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN-10.10/2019 tentang pemberian hak guna bangunan seluas 12.837 M² atas nama PT Kencana Jayaproperti Agung (i.c. Tergugat

Halaman 44 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



II Intervensi) berkedudukan di Jakarta Pusat terletak di desa cibanon kecamatan sukaraja kabupaten bogor tanggal 22-11-2019 ;

8. **Bukti T II Int – 8** Fotocopy Pengantar notulen klarifikasi nomor 2453/SP-MP.01.02/IX/2021 yang dikeluarkan oleh kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional kantor pertanahan kabupaten bogor provinsi jawa barat tanggal 15 september 2021;
9. **Bukti T II Int – 9** Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) PBB tahun 2018 NOP:32.03.170.00.008-0143.0, atas wajib pajak Kencana Jaya Properti Agung PT, sejumlah Rp36.366.930,- (tiga puluh enam juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah) dibayar tanggal 31/07/2018 ;
10. **Bukti T II Int – 10a** Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) PBB tahun 2019 NOP:32.03.170.00.008-0143.0, atas tanah seluas 54.279 M2 dengan nama dan alamat wajib pajak Kencana Jaya Properti Agung PT, Gd ANZ Tower 33A Lt17, Jl. Jend. Sudirman, RT 000/RW 00 Karet Tengsin, Tanah Abang Jakarta Pusat ;
- Bukti T II Int – 10b** Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) PBB tahun 2019 NOP:32.03.170.00.008-0143.0, atas wajib pajak Kencana Jaya Properti Agung PT, sejumlah Rp36.366.930,- (tiga puluh enam juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah) dibayar tanggal 13/05/2019 ;
11. **Bukti T II Int – 11a** Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) PBB tahun 2020 NOP:32.03.170.00.

Halaman 45 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



008-0143.0, atas tanah seluas 54.279 M2 dengan nama dan alamat wajib pajak Kencana Jaya Properti Agung PT, Gd ANZ Tower 33A Lt17, Jl. Jend. Sudirman, RT 000/RW 00 Karet Tengsin, Tanah Abang Jakarta Pusat ;

Bukti T II Int – 11b Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) PBB tahun 2019 NOP:32.03.170.00.008-0143.0, atas wajib pajak Kencana Jaya Properti Agung PT, sejumlah Rp36.366.930,- (tiga puluh enam juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah) dibayar tanggal 24/07/2020 ;

12. Bukti T II Int – 12a Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) PBB tahun 2021 NOP:32.03.170.00.008-0143.0, atas tanah seluas 54.279 M2 dengan nama dan alamat wajib pajak Kencana Jaya Properti Agung PT, Gd ANZ Tower 33A Lt17, Jl. Jend. Sudirman, RT 000/RW 00 Karet Tengsin, Tanah Abang Jakarta Pusat ;

Bukti T II Int – 12b Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS) BJB tahun 2021 NOP:32.03.170.00.008-0143.0, atas wajib pajak Kencana Jaya Properti Agung PT, sejumlah Rp36.366.930,- (tiga puluh enam juta tiga ratus enam puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah) dibayar tanggal 09/03/2021 ;

13. Bukti T II Int -13a Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) PBB tahun 2022 NOP:32.03.170.00.008-0143.0, atas tanah seluas 54.279 M2 dengan nama dan alamat wajib pajak Kencana Jaya Properti Agung PT, Gd ANZ Tower 33A



Lt17, Jl. Jend. Sudirman, RT 000/RW 00 Karet

Bukti T II Int – 13b Tengsin, Tanah Abang Jakarta Pusat ;
Fotocopy Surat tanda terima setoran (STTS)
BJB tahun 2022 NOP:32.03.170.00.008-
0143.0, atas wajib pajak Kencana Jaya Properti
Agung PT, sejumlah Rp36.366.930,- (tiga puluh
enam juta tiga ratus enam puluh enam ribu
sembilan ratus tiga puluh rupiah) dibayar
tanggal 15/03/2022 ;

14. Bukti T II Int – 14 Fotocopy Surat No.B.0412.EB.RT.SK/III/2022
tanggal 9 Maret 2022 dari PT Bank Danamon
Indonesia, Tbk., yang ditujukan kepada PT
Kencana Jayaproperti Agung perihal
Keterangan Jaminan atas fasilitas kredit PT
Kencana Jayaproperti Agung;

15. Bukti T II Int – 15 Salinan putusan Pengadilan Tata Usaha
Negara Bandung dalam perkara No.118/G/
2021/PTUN. BDG., antara Suko Sarjono, AK.,
dkk sebagai Para Penggugat melawan Bupati
Bogor sebagai Tergugat dan PT Kencana
Jayaproperti sebagai Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga mengajukan saksi
bernama **Salim** dan **M. SATRIAWAN EKA MULIA**, yang telah memberikan
pendapat atau keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan
kepercayaannya:

1. SAKSI SALIM.,

- Bahwa, orang tua Saksi (Ayah) pernah menggarap tanah milik Pak Sardju. Saksi saat itu ikut membantu Ayah menggarap tanah tersebut pada 2 bidang tanah garap milik Pak Sardju dilokasi yang tidak jauh, sejak dari Saksi di SD disuruh oleh Pak Sardju. Saksi ingin tahu bertani jadi sambil sekolah Saksi ikutan menggarap. Setelah

Halaman 47 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayah Saksi meninggal, Saksi diamanatkan lisan oleh Pak Sardju untuk melanjutkan menggarap tanah tersebut;

- Bahwa, Saksi tidak tahu kapan Ayah saksi mulai menggarap atas amanat lisan atau perintah lisan oleh Pak Sardju;
- Bahwa, Ayah Saksi meninggal tahun 1991;
- Bahwa, Saksi saat Majelis melakukan persidangan/pemeriksaan setempat dilokasi bidang tanah garapan diatas objek sengketa Saksi ada atau hadir;
- Bahwa, Saksi tahu saat pemeriksaan setempat berada di atas bidang tanah yang terletak di Blok D.7 yang luasnya 2635 meterpersegi, sedang bidang tanah yang luasnya 5000 meterpersegi berada di Blok C.7 yang juga digarap Ayah bersama Saksi. Saksi sampai tahun 1993 tidak ikut menggarap lagi karena ada panggilan kerja.
- Bahwa di lokasi 2 bidang tanah blok C.7 dan Blok D.7 Ayah Saksi menggarap hingga tahun 1991 (meninggal) dan dilanjutkan oleh Saksi hingga tahun 1993 ;
- Bahwa saat Saksi tidak menggarap lagi karena panggilan kerja, Ibu Saksi yang melanjutkan garapan tersebut hanya 2 bulan karena sudah tua ;
- Bahwa Saksi dan Ayah saksi menanami jenis palawija (pisang, singkong, dan talas) diatas 2 bidang tanah blok C.7 dan blok D.7;
- Bahwa lokasi 2 bidang tanah garap tersebut tidak jauh dengan lokasi tempat tinggal Saksi saat itu ;
- Bahwa, Saksi tidak ada tanah garapan lain selain 2 bidang tanah di blok c.7 dan blok D.7;
- Bahwa, Saksi tahu 2 bidang tanah garapan almarhum Pak Sardju dari tanah AURI ;
- Bahwa, Saksi tidak tahu tanah AURI yang peruntukan bagi anggotanya ;
- Bahwa, Saksi tidak tahu mulai kapan PT Kencana Jayaproperti mulai masuk ke lokasi tanah garapan ;
- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Asep Rahayu ;

Halaman 48 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa, Saksi atas hasil panen dilaporkan dulu ke Pak Sardju lalu setelah itu kita jual dan hasil penjualan berapa kita lapor Pak Sardju lagi lalu hasil penjualan dibagi dua;
- Bahwa, Saksi tidak tahu di atas 2 bidang tanah blok C.7 dan blok D.7 telah terbit SPPT atas nama Pak Sardju ;
- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Ujang B. Hadi ;
- Bahwa, Saksi lupa kapan pertama kali ke lokasi tanah garapan ;
- Bahwa, Saksi tidak tahu batas-batas atas 2 bidang tanah garapan almarhum Pak Sardju blok C.7 dan blok D.7 tersebut ;
- Bahwa, Saksi tahu untuk kelokasi hanya bisa dilalui kendaraan roda dua (sepeda motor) ;
- Bahwa, ayah Saksi adalah warga desa Cibanon yang tinggal tidak jauh dari Kantor Desa Cibanon ;
- Bahwa, Saksi tahu Pak Sardju tinggal di Depok karena pernah diajka oleh ayah Saksi pergi ke rumahnya di Depok saat melaporkan hasil panen;
- Bahwa, Saksi tahu Pak Sardju adalah seorang TNI;

2. Saksi M. SATRIAWAN EKA MULIA,

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa, Saksi kenal kuasa Para Penggugat saat permohonan pengukuran;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai hubungan atasan bawahan/kerja;
- Bahwa, Saksi diberi tugas oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk pengecekan status tanah dari Kepala Seksi;
- Bahwa, Saksi diberi tugas pengecekan status tanah yang dimohonkan oleh pemohon pada hari Rabu tanggal 25 Agustus 2021 jam 10.00 WIB ;
- Bahwa, saat dilokasi Saksi tidak dapat melakukan pengukuran karena adanya penolakan dari pihak sekuriti PT Kencana Jayaproperti Agung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi lihat mereka PT Kencana Jayaproperti Agung;
- Bahwa, Saksi langsung kembali ke kantor dan membuat laporan ke atasan karena adanya penolakan dari security PT Kencana Jayaproperti Agung dengan catatan tidak bisa diambil data (ukur) karena adanya penolakan atau dihadang oleh pihak security PT Kencana Jayaproperti Agung ;
- Bahwa, atasan Saksi tidak memberi tahu sebelum dilakukan pengambilan data (ukur) bidang tanah yang akan diukur telah terbit sertifikat atas nama PT Kencana Jayapropert Agung ;
- Bahwa, Saksi tahu diprosedurnya jika ada penolakan, dibelakang lembar itu ada pernyataan bahwa boleh kembali karena saat pengukuran tersebut keadaan tidak kondusif saat pengukuran tersebut dari pada kita kenapa - kenapa, dengan adanya tidak bisa diukur dengan penolakan tersebut sudah jelas berarti ada masalah ditanah tersebut, maka langsung buat catatan dalam laporan ke atasan bahwa tanah tersebut tidak bisa diidentifikasi;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi walaupun telah disampaikan akan haknya sesuai ketentuan hukum yang mengaturnya pasal 100 dan 107 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Kamis tanggal 31 Maret 2022 di desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor dengan hasil fakta sebagaimana termuat dalam berita acara dalam perkara 139/G/2021/PTUN.Bdg ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Penggugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya melalui sistem informasi pengadilan (aplikasi E_Court) yang diupload masing-masing pada tanggal 30 April dan 09 Mei 2022; sedangkan Tergugat tidak menyampaikan atau mengupload kesimpulannya melalui e_court pada persidangan Senin tanggal 9 Mei 2022 ;

Halaman 50 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai di dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa adalah:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon tanggal 4 Oktober 2017 Surat Ukur No.124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017, luas 54.279 m² atas nama PT.Kencana Jayaproperti Agung.
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2020, luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung.

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat mengajukan Jawabannya tanggal 31 Januari 2022 dan Pihak Tergugat II Intervensi mengajukan Jawabannya tanggal 24 Januari yang di dalamnya memuat eksepsi yang selengkapny telah diuraikan dalam bagian "Tentang Duduk Sengketa" Putusan ini;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat mengajukan Replik tertanggal 7 Februari 2022 terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, yang mana Replik tersebut membantah dalil-dalil Tergugat pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatan semula, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi juga mengajukan Duplik dimaksud termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersurat dalam bagian "Tentang Duduk Sengketa" yang selengkapny tercatat dan



terlampir dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terlebih dahulu, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut:

- (1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
- (2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;
- (3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan pasal 107 Undang-Undang tentang Peradilan TUN mengatur Hakim menentukan apa



yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim ;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan normatif yang mengatur mengenai pembuktian di atas, Majelis Hakim dengan kewenangannya berdasarkan asas *dominus litis* akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa walaupun eksepsi tersebut telah disampaikan dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, namun demikian untuk mencari kebenaran materiil dan rasa keadilan masyarakat atas eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka Majelis Hakim perlu melalui persidangan pembuktian, hal mana untuk mempelajari secara utuh pendapat para pihak, bukti-bukti, keterangan saksi serta peraturan perundang-undangan yang mendasari terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka Pengadilan berpendapat terdapat jenis eksepsi yang berkaitan dengan kompetensi absolut sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya akan diputus bersama-sama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi mengenai kompetensi absolut, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Pasal 47 jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor:5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah ditentukan bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa batasan formal yuridis mengenai sengketa tata usaha negara terdapat dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara,



baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa dengan mencermati batasan formal sengketa tata usaha negara tersebut, maka terdapat tiga unsur utama dari sengketa tata usaha negara yaitu:

- Objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 maupun Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- Pihak Penggugat haruslah selalu orang atau badan hukum perdata dan Pihak Tergugat haruslah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan ;
- Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana diuraikan di atas yang dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka inti permasalahan hukum mengenai kewenangan absolut dimaksud tidaklah berkaitan dengan objek maupun subjek sengketanya, melainkan ditekankan pada karakteristik hal yang disengketakan oleh Para Pihak, yaitu mengenai: “Apakah dalam sengketa tata usaha negara *a quo* terdapat permasalahan hukum perdata ?”;

Menimbang, bahwa di persidangan telah diperoleh fakta-fakta hukum yang relevan dengan permasalahan hukum di atas, sebagai berikut:

1. Bahwa Surat dari Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara tanggal 4 Mei 1987 Nomor:B/116/V/1987, Perihal Penyelesaian Sertifikat. Dalam Surat ini terlampir



gambar lokasi, Para Penggugat atas nama orangtuanya Sardju memiliki 2 (dua) Bidang tanah garapan di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, tanah seluas 5.000 m² terletak di Blok C-7 dan tanah seluas 2.635m² terletak di Blok D-7, (*vide* bukti P-16 dan P-18);

2. Bahwa Penggugat telah membayar PBB terhadap tanah objek sengketa *a quo* pada tahun 2000 sampai dengan 2019 (*vide* bukti P-30 dan P-31);
3. Bahwa berdasarkan akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.09 tanggal 18 Nopember 2015, akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.13 tanggal 18 Nopember 2015, akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.14 tanggal 18 Nopember 2015, akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.15 tanggal 18 Nopember 2015, akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.18 tanggal 18 Nopember 2015, akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.19 tanggal 18 Nopember 2015, perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.20 tanggal 18 Nopember 2015, akta perjanjian pengalihan/pengoperan hak garapan No.16 tanggal 18 Nopember 2015 telah dilepas dari pengarang an. Dedih B. Usup serta Asep Rahayu dkk; (*vide* bukti T-63 s/d T-70);
4. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 144/HGB/BPN.32/2017 tertanggal 12 Juni 2017 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 95.695 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung, berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor dan Daftar Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 144/HGB/BPN.32/2017 tertanggal 12 Juni 2017 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas

Halaman 55 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



95.695 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung, berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor serta Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN.10.10/2019 tertanggal 22 Nopember 2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 12.837 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor dengan Daftar Lampiran I Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN.10.10/ 2019 tertanggal 22 Nopember 2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 12.837 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor dan Lampiran II Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/ HGB/BPN.10.10/ 2019 tertanggal 22 Nopember 2019 (*vide* bukti T-7.a, b = bukti T.II.Int-6 dan bukti 15.a, b, c = bukti T.II.Int-7) maka terbitlah sertifikat Objek sengketa *a quo* Berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon tanggal 4 Oktober 2017 Surat Ukur No. 124/Cibanon/ 2016, tanggal 25-09-2017, luas 54.279 m² atas nama PT.Kencana Jayaproperti Agung dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.340/ Cibanon tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/ 2018 tanggal 30-01-2020, luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung (*vide* bukti T-1 = bukti T.II.Int-1 dan bukti T-2= bukti T.II.Int-2);

5. Bahwa pada tanggal 31 Maret 2022 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri oleh pihak Penggugat, pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi dimana faktanya tanah objek sengketa *a quo* dikuasai oleh PT.Kencana Jayaproperti Agung yang penjagaannya diserahkan kepada keamanan perusahaan;

Halaman 56 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Menimbang, bahwa Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi: "Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka";

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah disebutkan: "... azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri";

Menimbang, bahwa Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Pokok Agraria dan ketentuan Pasal 31 ayat (1) serta Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Dengan demikian, hak atas tanah yang dibuktikan oleh suatu sertifikat menunjukkan hak statutoris pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat, sehingga dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Artinya secara prinsip hanya ada satu sertifikat hak atas tanah yang dapat diletakkan atas sebidang tanah dan dengan demikian, dengan alasan apapun, tidak dibenarkan satu sertifikat hak atas tanah baik sebagian atau seluruhnya menempa/menindih bidang hak atas tanah yang lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan tersebut diatas dihubungkan dengan objek sengketa *a quo* bahwa tanah objek sengketa *a*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo telah diberikan dengan hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon atas nama PT.Kencana Jayaproperti Agung dan Hak Guna Bangunan No. 340/Cibanon atas nama PT.Kencana Jayaproperti Agung, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa PT.Kencana Jayaproperti Agung yang diberi hak, hal tersebut bersesuaian dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 144/HGB/BPN.32/2017 tertanggal 12 Juni 2017 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 95.695 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1352/HGB/BPN.10.10/2019 tertanggal 22 Nopember 2019 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Seluas 12.837 M² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung berkedudukan di Jakarta Pusat, Terletak di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor yang pada pokoknya Keputusan tersebut memberikan hak Guna Bangunan No.262/Cibanon atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung dan Hak Guna Bangunan No. 340/ Cibanon atas nama PT.Kencana Jayaproperti Agung, sehingga dengan demikian terhadap permasalahan terdapat 2 pihak yang mengklaim sebagai penggarap tanah objek sengketa *a quo* yaitu pihak Para Penggugat dan Dedih B. Usup serta Asep Rahayu dkk;

Menimbang, bahwa Para Penggugat menyatakan sebagai sebagai Penggarap yang berhak dengan alasan bahwa Para Penggugat sebagai Penggarap memiliki Surat dari Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara tanggal 4 Mei 1987 Nomor:B/116/V/1987, Perihal Penyelesaian Sertifikat. Dalam Surat ini terlampir gambar lokasi, Para Penggugat atas nama orangtuanya Sardju memiliki 2 (dua) Bidang tanah garapan di Desa Cibanon, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, tanah seluas 5.000 m² terletak di Blok C-7 dan tanah seluas 2.635m² terletak di Blok D-7, (*vide* bukti P-16 dan P-18);

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta hukum yang dibantah oleh Para Penggugat, menurut Majelis Hakim terdapat permasalahan hukum

Halaman 58 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang terlebih dahulu harus diuji dalam sengketa ini yaitu: siapa yang lebih berhak atas tanah objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati permasalahan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat untuk menguji serta menilai dari pada persoalan atau permasalahan hukum tersebut diatas tanah sebagaimana tercantum dalam ke 2 (dua) objek sengketa *a quo*, merupakan kewenangan Peradilan umum yang masuk dalam ranah sengketa perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, terlepas dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, dan petitum gugatan Para Penggugat adalah petitum dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat oleh karena pokok persoalan atau permasalahan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat dalam sengketa ini erat berkaitan dengan persoalan atau permasalahan hukum keperdataan, maka sebelum Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara melakukan pengujian terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 262/Cibanon tanggal 4 Oktober 2017 Surat Ukur No. 124/Cibanon/2016, tanggal 25-09-2017, luas 54.279 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.340/Cibanon tanggal 22 April 2020, Surat Ukur No. 1191/Cibanon/2018 tanggal 30-01-2020, luas 7.294 m² atas nama PT. Kencana Jayaproperti Agung, harus terlebih dahulu dilakukan pengujian terhadap seluruh peristiwa hukum dan/atau perbuatan hukum yang telah terjadi yaitu terkait pengujian siapa yang berhak atas tanah garapan ataupun ganti kerugian bidang tanah diatas objek sengketa *a quo*, dan hal tersebut berada di luar kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi dari Tergugat, dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili terbukti beralasan hukum dan harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan dan berpendapat



bahwa sengketa tata usaha negara *aquo* tidaklah murni dalam ranah hukum Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadilinya;

DALAM POKOK SENGKETA ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi diterima, maka terhadap pokok sengketanya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 100 Jo. Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan hanya mempertimbangkan bukti- bukti yang relevan dengan permasalahan hukum dalam sengketa ini, sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan tidak dipertimbangkan, tetapi tetap dilampirkan dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dari sengketa ini sejumlah yang tercantum dalam Amar Putusan;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan;

Halaman 60 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp11.788.000,00 (sebelas juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Hari Rabu, tanggal 18 Mei 2022, oleh: ERLY SUHERMANTO, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, LUSINDA PANJAITAN, S.H.,M.H, dan KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H. M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui aplikasi E-Court Mahkamah Agung pada Hari Rabu, tanggal 25 Mei 2022, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh HENNY BR, SITUMORANG, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat serta Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui aplikasi E-Court Mahkamah Agung;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD.

TTD.

1. LUSINDA PANJAITAN, S.H,M.H,

ERLY SUHERMANTO, S.H,

TTD

2. KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H,M.H.,

Panitera Pengganti,

TTD.

HENNY BR, SITUMORANG, S.H.

Halaman 61 dari 62 hlm.Put.139/G/2021/PTUN.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara.

1. Pendaftaran Gugatan	:Rp	30.000,00
2. ATK dan Penjilidan	:Rp	350.000,00
3. Pemanggilan	:Rp	150.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	:Rp	11.178.000,00
5. PNBP pemanggilan	:Rp	40.000,00
6. Redaksi	:Rp	10.000,00
7. Leges	:Rp	10.000,00
8. Meterai Penetapan	:Rp	10.000,00
9. Meterai	:Rp	10.000,00
Jumlah	:Rp	11.788.000,00

(sebelas juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)